

Proposta para
**Administração
Condominial**



CRASE SIGMA

Sua casa em boas mãos.

Ao Condomínio do Edifício Morada da Ilha.

Seja bem-vindo à Crase Sigma. Nosso compromisso é administrar condomínios e propriedades com qualidade máxima, serviços diferenciados, ética, transparência, tecnologia e responsabilidade social.

Visamos a satisfação e o bem-estar de nossos clientes, sempre inovando e aprimorando para oferecer a você o melhor da gestão de condomínios.

Transparência e ética na conduta, profissionalismo absoluto em qualquer situação, respeito e simplicidade são a nossa marca.

Tenha a segurança de estar trazendo seu prédio e seus bens para o mais alto nível de excelência em administração condominial.

Crase Sigma

Sua casa em boas mãos

Creci-RJ 1734

Cristian Souza

Departamento comercial

Atendimento:

(21) 2525-0900

comercial@crasesigma.com.br

Desde sua fundação, há mais de 50 anos, a Crase Sigma desempenha o compromisso de desenvolver soluções com eficiência e resultados na administração de bens, através de orientações para preservação e valorização do patrimônio, oferecendo experiência, alternativas seguras e qualidade no atendimento.

Em um de seus segmentos, a Administração de Condomínios, tem sido diferenciada, pois em regra geral, ali está o principal patrimônio imobiliário de seus clientes.

Hoje administra mais de 1.500 condomínios no Rio de Janeiro, e detém alto grau de tecnologia, fazendo com que as providências e resultados funcionem na hora, com completo conhecimento do cliente. Tudo na palma de sua mão.

Também merece destaque a **solidez**. Ao longo de sua existência, a Crase Sigma sempre teve uma sólida posição patrimonial, o que significa garantia e segurança para seus clientes.

Ética e sigilo – Somente a uma empresa comprometida com a ética e sigilo pode ser confiada todas as informações da vida de seus clientes.

Foco no cliente – Isto é ordem na Crase Sigma. O cliente sempre é tratado de forma especial.





Profissionais experientes e treinados para assegurar uma assistência completa, que atenda às necessidades do seu Condomínio.

Nossos consultores fazem atendimento presencial e à distância, mantendo um relacionamento com Síndicos, Conselheiros e Condôminos de forma eficaz e instrutiva.

Além das vantagens do atendimento por uma equipe de profissionais, o cliente

Crase Sigma conta com o apoio de um avançado sistema de informações em tempo real. Completamente integrado com os diferentes setores da empresa e com um terminal na mesa de cada funcionário do Núcleo de Consultores, o SCI (Sistema Crase Integrado) possibilita a consulta e emissão de todos os tipos de relatórios contábeis (extratos, balancetes, relação de devedores, etc), consulta e emissão de relatórios de Departamento Pessoal (dados cadastrais, prévias de rescisão, férias, décimo terceiro, etc), emissão e consulta de relatórios gerenciais (cobrança, agenda de AGOs e AGEs, previsão orçamentária, fichas de síndico, entre outros).

Os consultores exclusivos também altamente capacitados e treinados, com nível de instrução superior, fornecem a melhor assistência.



A Central de Informações da Crase Sigma funciona como 1º nível de atendimento e foi implantada para promover respostas rápidas e eficientes. Desenvolvemos um sistema de informações em tempo real com acesso direto ao nosso banco de dados e mantemos um grupo de funcionários treinados no atendimento via telefone, WhatsApp e e-mail.



Veja abaixo os serviços oferecidos:

Consultas para o condômino:

- Consulta das informações dos recibos de condomínio por vencer;
- Consulta das informações dos recibos de condomínio já vencidos;
- Consulta das informações cadastrais da unidade (loja ou apartamento) do condomínio.

Consultas para o síndico:

- Saldo das contas contábeis dos condomínios em tempo real;
- Extrato diário das contas contábeis do condomínio dos meses atual e anterior;
- Relação de pagamentos cadastrados com o Contas a Pagar;
- Relação de devedores de cotas condominiais e informações cadastrais de Departamento Pessoal;
- Consulta a todos os recibos de cobrança emitidos pelo condomínio nos últimos dois meses;
- Envio, através da Linha Verde, dos relatórios impressos do extrato diário referentes aos meses atual e anterior.

Além de:

- Solicitações de segunda via de recibos condominiais;
- Alterações cadastrais;
- Alterações de titularidade.



O portal da Crase Sigma www.crasesigma.com.br tem total conexão com nosso banco de dados e foi criado para facilitar o acesso do Síndico e condôminos às informações do prédio.

Dentro da área Crase Link Síndico, os Síndicos podem acessar informações completas sobre as contas do condomínio, incluindo saldo, últimos pagamento, próximos pagamentos, informações sobre cotas em aberto, assembleias, documentação do prédio e dados do RH sobre funcionários e folha de pagamento. Na aba Crase Link Condômino, os moradores podem acessar informações importantes como saldo, documentos do prédio e assembleias marcadas, bem como obter segunda via do recibo condominial.

A Crase Sigma investiu em tecnologia para que os Síndicos possam administrar seus prédios de qualquer lugar, da palma da mão.



Divisão criada para capacitação dos empregados dos edifícios. Busca contratar empresas dedicadas a treinamentos e cursos técnicos, com a mais completa qualidade e orientação, procurando melhorar a aptidão dos funcionários.

São cursos e treinamentos específicos para profissionais, reintroduzindo e reciclando os funcionários já empregados e os que se candidatam a empresa nas áreas de condomínio.

Alguns treinamentos:

- Jardinagem;
- Bombeiro hidráulico;
- Eletricista;
- Prevenção de acidentes;

Melhor investimento no empregado atual gera maior qualidade e mais economia no edifício.





A linha verde é a via expressa que liga a sua administradora a você, através de visitas ao seu prédio de motociclistas especialmente treinados para entregar e recolher documentos. Todo o vai e vem que anteriormente cabia ao síndico, porteiros e condôminos agora é resolvido com conforto, rapidez e segurança.

Esta via expressa funciona sem ônus para o Condomínio e para ter acesso basta deixar na portaria o envelope (que contenha as

orientações de uso) com os documentos para serem levados e trazidos da Administradora.

Conheça algumas vantagens da Linha Verde:

- Você não precisa sair de sua residência e enfrentar fila de banco para pagar suas contas de condomínio.
- Envio de correspondências ao Condomínio, reduzindo gastos com correios (como cobranças condominiais, atas de assembleia, circulares, extratos ou balançetes mensais de prestação de contas).
- Os empregados de condomínio também ganham, pois recebem os seus contracheques no próprio prédio, evitando a saída dos mesmos à administradora. Afinal, os empregados estão sendo remunerados para zelar pelo condomínio, e não para estarem circulando pela cidade.
- As vantagens para o síndico são imensas. Todas as instruções escritas são trazidas e levadas cotidianamente, assim como adiantamentos e reembolsos, contas de luz, água, força, gás e fornecedores.

Executa tarefas tais como:

- Visitas periódicas ao prédio (agendadas ou não);
- Relatório de observações;
- Implantação de rotinas mais eficientes;
- Sugestões de mudanças de rotinas e comportamento;
- Auditoria nos procedimentos dos empregados, buscando mais eficiência em menor tempo de trabalho;
- Gestão dos materiais mais indicados na manutenção do Condomínio;
- Controle na marcação de consumo de água e energia buscando reduções de custos;
- Controle nos equipamentos de prevenção de incêndio;
- Implantação de providências que valorizem o imóvel;
- Elaboração de correspondências e e-mails;
- Acompanhamento do processo de seleção de profissionais para o edifício;
- Acompanhamento do vencimento dos seguros obrigatórios;
- Além de monitorar os itens que precisam ser observados pelo síndico.



Seguro do Condomínio

Faça o seguro com a Crase Sigma e traga muito mais segurança e tranquilidade para seu condomínio. O Seguro do Condomínio possui coberturas contra riscos de incêndio, vidros, responsabilidade civil do condomínio/síndico, colisão, incêndio, roubo/furto total de veículos sob a guarda do condomínio, roubo, danos elétricos, vendaval, alagamento, tumultos, desmoronamento, cobertura especial de aluguel e incêndio dos bens dos apartamentos. Possui ainda a vantagem de desconto progressivo, com o qual o prêmio é reduzido em função do número de garantias cotadas. Quanto mais garantias contratadas, maior será o desconto!

Vida Funcionários

Seguro de vida que atende a todas as exigências da classe trabalhista.

Seguro Empresarial

Tem por finalidade possibilitar a contratação de até 20 garantias em uma única apólice, proporcionando ao segurado maior tranquilidade no âmbito empresarial de seus estabelecimentos comerciais, industriais e seus depósitos.

Seguro Comércio e Serviços

Tem por finalidade assegurar o prédio e o conteúdo do estabelecimento comercial de possível incêndio e/ou outras circunstâncias que obriguem o comerciante a parar com suas atividades.

Seguro Automóvel

Visando ampliar os benefícios aos nossos clientes, a Crase Sigma, preocupada em oferecer melhores serviços, apresenta as vantagens em contratar uma apólice do ramo de automóveis, com Coberturas contra Colisão, Incêndio e Roubo com Responsabilidade Civil Facultativa e Acidentes Pessoais de Passageiros. Todas as coberturas contratadas terão direito a Assistência 24 Horas, com serviços de reboque e chaveiro, contando ainda com coberturas adicionais de serviços de despachante, carro reserva (no caso de Roubo ou Perda Total), entre outros. Os clientes que vierem a aderir ao Seguro Auto Crase Sigma terão mantidos os direitos de bônus obtidos em outras seguradoras.

A Crase Sigma disponibiliza imóveis para locação com toda a assessoria necessária.

Alugue um imóvel e obtenha toda segurança e agilidade oferecidas pela Crase Sigma.



Ipanema

- Endereço: Rua Visconde de Pirajá, nº 260 – Sobreloja

Barra

- Endereço: Av. Fernando Mattos, nº 371

Central de Atendimento Crase Sigma

- Telefone: (21) 2525-0900
- Whatsapp: (21) 2525-0900
- E-mail: crase@crasesigma.com.br





Prestar Contas é diferente de tomar contas

A Crase Sigma presta contas aos Síndicos e aos condôminos através de informações diárias aos Síndicos e mensais aos condôminos enviadas por e-mail.

Diariamente são remetidas eletronicamente as informações do saldo, pagamentos feitos nos últimos 3 dias e pagamentos a fazer nos próximos dias e mensalmente a relação de pagamentos feitos com os respectivos comprovantes.

Tomar conta é quando o cliente tem a necessidade de entrar no site e, com códigos, visualizar as informações.



Ipanema

R. Visconde de Pirajá, 260 / Sobreloja
CEP 22410-000

Barra

Av. Fernando Mattos, 371
CEP 22061-090



Sua casa em boas mãos.

Central de Atendimento
(21) 2525-0900
crase@crasesigma.com.br

www.crasesigma.com.br

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Fazer seu Condomínio funcionar dentro da normalidade, legalidade, eficiência, valorização e modernidade é o desafio que todos desejam.

Com esta meta pretendemos fornecer nossos esforços profissionais para auxiliar o Síndico e o Condomínio do Edifício **Morada da Ilha** situado à **Rua Frei Inocêncio, 77 - Ilha do Governador**.

Da Administração

A administração sempre será exercida pelo Síndico, que será perante a Crase Sigma o único representante do Condomínio e que delegará os poderes através de procuração para a execução de todos os trabalhos necessários.

Da Contabilidade, seus Registros e Demonstração Contábil

Dentro da Contabilidade oficial será aberta uma Conta Corrente em nome do Condomínio onde serão lançados todos os créditos e débitos realizados no curso do mês.

A Crase Sigma prestará contas mensalmente ao Síndico, encaminhando, em arquivo (dispositivo de armazenamento de dados ou por meio eletrônico (e-mail), um demonstrativo contendo todos os comprovantes dos lançamentos contábeis levados a crédito e a débito na conta corrente do Condomínio, com o respectivo saldo de encerramento do mês, além de enviar o mesmo arquivo a todos os condôminos.

Para o completo controle da situação financeira enviaremos por meio eletrônico ao Síndico diariamente a informação do saldo, das contas pagas nos últimos 3 (três) dias e das contas a serem pagas até o final do mês, bem como as contas a receber.

Se o síndico optar por receber a prestação de contas em meio físico (papel) ou através de outro tipo de dispositivo de armazenamento de dados (pen drive, cartão de memória, etc), a Crase Sigma poderá fazê-lo, mas levará a débito na conta do Condomínio a respectiva despesa envolvida na operação.

Pela disponibilização e gestão dessa informação, através das diversas mídias existentes será debitada na conta corrente as respectivas despesas envolvidas na operação (CC).

Das Assembleias

O acompanhamento e orientação as Assembleias poderão ser feitas por profissionais, a escolha do Síndico, podendo exercer a função de Secretário, mediante contratação direta combinando horários, procedimentos e valor do serviço.

Dos Pagamentos

Os pagamentos de contas do Condomínio serão feitos pela Crase Sigma, após autorização expressa do Síndico, que fará a entrega das mesmas com 2 (dois) dias úteis de antecedência do vencimento.

Os pagamentos relacionados a contratos de manutenção/conservação de elevadores, bombas, piscinas, jardim, interfone e/ou outros equipamentos; Light, Ceg, Cedae, folha de pagamento dos empregados e todos os seus encargos fiscais, trabalhistas ou quaisquer outros que se façam necessários para o cumprimento da Lei, independentemente de autorização do Síndico, e serão feitos automaticamente pela Crase-Sigma, salvo se houver instrução, por escrito, em sentido contrário, ou não houver saldo em Conta Corrente.

Na hipótese do Condomínio não dispor de saldo suficiente em conta corrente para honrar os seus compromissos, a Crase Sigma poderá fazê-lo, sem qualquer obrigatoriedade, repassando ao Condomínio as despesas/encargos financeiros decorrentes da operação bancária realizada para a obtenção do crédito, mediante débito em conta corrente.

Das Cobranças

A Crase Sigma fará o rateio das despesas aprovadas em Assembleia e emitirá os respectivos boletos de cobrança, registrando – o na Rede Bancária afim de possibilitar o pagamento/recebimento do mesmo em qualquer Banco.

As despesas decorrentes de tal procedimento (registro e baixa) serão despesas a serem suportadas pelo Condomínio.

Da Administração de Pessoal

Os procedimentos relacionados a admissão, demissão e à concessão de férias aos empregados do Condomínio serão informados pelo síndico à Crase Sigma, a quem competirá executar a parte operacional, ciente o síndico de que as férias deverão ser comunicadas à empresa com antecedência mínima de 35 dias do prazo em que o empregado irá gozá-la, para que haja tempo hábil de ser preparada.

O Síndico receberá mensalmente da Crase Sigma, um espelho da folha de pagamento dos funcionários do Condomínio, como os dados da remuneração paga no mês anterior, devendo, se for o caso, alterar os dados e informar a existência de horas extras (diurnas e noturnas), feriados trabalhados, atrasos, faltas e todas as demais verbas de natureza eventual, bem como o mês



de gozo de férias dos empregados, enviando as informações à empresa com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis antes do encerramento do mês.

Das Atuações Técnicas

A Crase Sigma prestará todas as orientações técnicas ao Síndico de forma a serem cumpridas todas as determinações que forem impostas aos Condomínios.

A atuação de profissionais credenciados, caso seja necessário, serão ajustadas diretamente com os mesmos, não só para fornecer os motivos como também para serem tratados todos os custos dos serviços e das despesas necessárias.

Enquadram-se nesses serviços a atuação de Engenharia e Medicina do Trabalho, Recursos Humanos, Análises e Auditorias Contábeis e demais que demandem conhecimentos técnicos especializados.

Os planejamentos das despesas do Condomínio serão feitos pela Crase Sigma que o apresentará para aprovação em Assembleia e após o rateio promoverá a sua arrecadação por todos os meios possíveis afim de custear as despesas rateadas.

Do Seguro Obrigatório

Para gerar maior facilidade ao síndico no momento da contratação do seguro e, principalmente, por ocasião de eventual sinistro, a Crase-Sigma irá ao mercado obter propostas de corretoras para fazer o **seguro anual obrigatório do Condomínio**, previsto no artigo 1346 do Código Civil e no Decreto Lei 73/66, ficando a sua contratação sob a responsabilidade exclusiva do síndico.

Da Internet

A Crase Sigma irá disponibilizar para o Síndico e para os condôminos, através de senha e do domínio www.crasesigma.com.br, o acesso às informações do Condomínio. Fica resguardada, contudo, da responsabilidade pelo uso indevido das informações, da inadequação dos equipamentos, da eventual contaminação do computador pessoal do usuário por vírus e, principalmente, por qualquer reprodução impressa que não corresponda aos dados originalmente disponibilizados no site, com base em documentos apresentados pelo Condomínio.



Da Linha Verde

A Crase Sigma manterá um serviço gratuito de motocicletas, com o objetivo de passar, quando necessário, na portaria do edifício, apanhando e levando documentos e/ou pagamentos de interesse do condomínio, **sendo expressamente proibido o envio de dinheiro ou cheque ao portador através desse serviço**, cujas normas de uso estão impressas no envelope próprio existente para a sua utilização. Tais documentos poderão também ser remetidos por meio eletrônico.

Da Remuneração

Pela prestação dos serviços contratados, o Condomínio pagará mensalmente uma taxa de administração no valor de **R\$ 1.500,00** (hum mil e quinhentos reais) que será debitado em sua conta corrente no último dia útil do mês, juntamente com o material de expediente, que é fixado em 10% do valor acima pactuado. A taxa de administração será corrigida de acordo com a menor periodicidade permitida por Lei, levando-se em conta a variação do IGPM/FGV, IPC-RJ/FGV ou IPC-FIPE, de forma a manter o equilíbrio financeiro do contrato.

O Condomínio pagará também, no mês de dezembro, a 13ª taxa de administração, no valor correspondente a remuneração mensal dos serviços prestados, mediante débito em conta corrente. A referida taxa será cobrada de forma proporcional, na hipótese do contrato ser resilido antes do mês de dezembro.

Ficam excluídas da taxa de administração e do material de expediente, as despesas terceirizadas relacionadas a xerox; gestão do vale transporte dos funcionários, do eSocial e dos tributos previstos na Lei 10833/2003 e no Decreto Municipal 24147/2004; imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISSQN); elaboração e apresentação da DIRF, da RAIS e do comprovante de rendimento de retenção do imposto de renda dos funcionários e do síndico; controle e elaboração dos informes previstos no Ato Declaratório Interpretativo SRF nº2/2007; manutenção do cadastro do Condomínio, bem como quaisquer outras que se fizerem necessárias para o cumprimento do presente contrato, as quais serão debitadas na conta corrente do Condomínio sempre que realizada a respectiva tarefa.

Sempre que as partes entenderem que o Contrato ficou desequilibrado financeiramente, poderá ajustá-lo de comum acordo, seja pelo aumento de atribuições, seja por imposições de novas Obrigações Legais. De modo a garantir a manutenção da qualidade dos serviços.



Do início e término do Contrato

O Contrato terá início em ____/____/2024 e vigorará pelo prazo certo e determinado de 12 (doze) meses, sendo renovado automaticamente pelo mesmo prazo ao final de cada período, salvo se houver manifestação por escrito, em sentido contrário, por qualquer das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu término.

Da Rescisão

O Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, sem nenhum ônus, ao final do prazo de vigência, desde que haja prévia manifestação por escrito da parte interessada em fazê-lo à outra, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do seu término.

A rescisão do contrato durante o prazo de vigência, implicará no pagamento de multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) da remuneração contratada até o final do contrato, na forma do que dispõe o artigo 603 do Código Civil, que será debitada ou creditada na conta corrente do Condomínio, por ocasião da prestação de contas final. A multa será devida por qualquer das partes que resilir o contrato, havendo débito se a iniciativa for do Condomínio e crédito na hipótese contrária.

A Crase Sigma disporá do prazo máximo de 30 (trinta) dias para fazer a entrega de toda a documentação do Condomínio ainda existente em seu poder, a contar do dia do encerramento do contrato, bem como para fazer a prestação de contas do encerramento da administração.

No momento da prestação de contas final, a Crase Sigma apresentará o extrato de encerramento da conta corrente do Condomínio, devendo o saldo apurado ser quitado na ocasião, pela parte devedora, sob pena de sujeitar-se a cobrança judicial, com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária.

Das Disposições Finais

A Crase Sigma poderá oferecer serviços e/ou produtos diretamente aos condôminos, moradores e/ou funcionários do Condomínio, sem que isso implique em qualquer ônus para o Condomínio.

É vedado as partes contratar os profissionais que mantiverem quaisquer vínculos passados ou presente durante a prestação dos serviços ora ajustados, bem como contratar ex-empregados durante o contrato afim de evitar assimilações de imagens ética de uma ou de outra parte.

A presente proposta, depois de assinada e datada pelo Síndico, passa a ter valor de contrato e irá regular a relação entre as partes, ficando eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer questões dele decorrentes.

Sem mais para o momento, e na certeza de que tudo faremos para dar a V. S^{as}. a melhor assistência possível na condução das tarefas administrativas, amparados na experiência adquirida ao longo dos mais de 45 (quarenta e cinco) anos de atuação no mercado imobiliário, subscrevemo-nos com particular estima e consideração.

Atenciosamente,
Rio de Janeiro, 01 de abril de 2024.

Crase-Sigma Empr. Imob. S/C Ltda

***Esta proposta terá 90 dias de validade.**

De acordo com as condições propostas.

Em, ____/____/____

Cond. do Ed. Morada da Ilha
Síndico (a)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

Esta proposta foi elaborada conforme informações do condomínio, tomando-se por base 144 unidades, a ela estando vinculada.